

SHAMSUDEEN SYED MOHAMAD & SATU LAGI

lwn.

PENTADBIR TANAH DAERAH WILAYAH PERSEKUTUAN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR

ABDUL RAZAK H

[PERMOHONAN SIVIL NO. A15-57-86]

14 NOVEMBER 1989

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan tanah - Pembesaran jalan - Pampasan - Lot-lot terikat kepada Akta Kawalan Sewa 1966 (Rent Control Act) - Perlindungan penyewa di bawah Akta Kawalan Sewa.*

Lot kedai No. 188 (1580 kaki persegi) dan Lot kedai No. 189 (1569 kaki persegi) telah diambil bagi pembesaran Jalan Raja Chulan pada 2 Ogos 1984. Kedua-dua lot ini adalah merupakan kedai dua tingkat yang terikat kepada Akta Kawalan Sewa 1966. Bangunan penuntut yang terlibat adalah kekal. Pihak menuntut ialah penyewa kecil bagi lot-lot tersebut.

Apa yang dituntut ialah gantirugi sebagai penyewa akibat dari pengambilan itu. Bagi lot 188 yang digunakan sebagai kedai kopi, pampasan yang dituntut adalah berjumlah RM28,584 Bagi lot 189 pula pihak pemohon memohon pampasan berjumlah RM75,232 Pihak Pemungut Hasil Tanah telah memberi pampasan seperti berikut: RM5,664 bagi lot 188 dan RM13,291.20 bagi lot 189. Pihak Pemungut Hasil Tanah berkata pampasan tidak boleh diberi dan tidak berbangkit kerana pihak pemohon adalah penyewa bulanan (monthly tenant) yang terkeluar dari gulungan pihak yang boleh menuntut di bawah Akta Pengambilan Tanah 1976.

Diputuskan:

[1] Pihak penuntut bukan sebarang penyewa. Ia dilindungi oleh undang-undang di bawah Akta Kawalan Sewa. Penyewa bulanan yang dimaksudkan oleh Akta Pengambilan Tanah itu tidak meliputi penyewa-penyewa di bawah Akta Kawalan Sewa. Akta itu telah digubal untuk kepentingan penyewa-penyewa di bangunan lama yang didirikan sebelum 1948. Undang-undang ini telah digubal selepas Akta Pengambilan Tanah. Oleh sebab Akta Kawalan Sewa itu diadakan khas bagi mengawal penyewa-penyewa, maka jika percanggahan ujud di antara kedua-dua Akta itu, kerana tidak boleh ditafsirkan memberi makna kepada kedua-duanya, maka peruntukan di bawah undang-undang yang terakhir itulah yang harus dikuatkuasakan.

[2] Peruntukan di bawah Akta Kawalan Sewa itu (s. 19) membekalkan bahawa jika pihak tuan rumah (landlord) menghendaki sesuatu bangunan yang disewakan itu diserahkan balik untuk pembangunan pemulihan (re-development) dilakukan, maka penyerahan itu tidak dapat dielakkan oleh pihak penyewa tetapi pampasan yang patut dan menasabah haruslah dibayar dan dasarnya ialah memberi sewaan selama 4 tahun, bagi bangunan yang telah digunakan untuk perniagaan.

[3] Jumlah pampasan yang dituntut bagi lot 188 dikurangkan dan jumlah tuntutan yang dibenarkan ialah RM27,784. Jumlah pampasan bagi lot 189 adalah seperti yang dipohon.

[4] Faedah dikenakan atas kadar 8% dari tarikh ini hingga tuntutan itu dijelaskan serta dengan kos.

[Perintah sewajarnya.]

- a Sumber yang dirujuk:**
Halsbury's Law of England Cetakan 3 Jilid 36, Perenggan 612
Bagi pihak plaintif - T/n. Gill & Tang
Bagi pihak responden - Pentadbir Tanah Daerah Wilayah Persekutuan

PENGHAKIMAN

- b Abdul Razak H:**
 Perkara yang terlibat di sini ialah lot kedai No. 188, 189 yang telah diambil bagi pembesaran Jalan Raja Chulan.

- | | | |
|----------|---------------------------|----------------------|
| | <i>Tarikh Pengambilan</i> | : 2hb. Ogos 1984 |
| | <i>No. Lot</i> | : 188 |
| c | <i>Luas kawasan</i> | : 1580 kaki persegi. |
| | <i>Sekatan</i> | : Tiada. |
| | <i>No. Lot</i> | : 189 |
| | <i>Luas kawasan</i> | : 1569 kaki persegi. |
| | <i>Sekatan</i> | : Tiada. |

- d** Kedua-dua lot ini adalah merupakan kedai dua tingkat yang terikat kepada Akta Kawalan Sewa (Rent Control Act).

Kedudukan Tanah

- e** Lihat pelan lampiran B di dalam laporan Pegawai Penilai. Di sekitar kedai terdapat Ibu Pejabat Telekom, Malaysian French Bank, Southern Bank dan Ibu Pejabat Malayan Banking yang masih di dalam pembinaan. Bangunan penuntut yang terlibat adalah yang kekal. Pihak yang menuntut di sini ialah penyewa kecil bagi lot-lot tersebut. Apa yang dituntut ialah ganti rugi sebagai penyewa akibat dari pengambilan itu.

- | | |
|-----------------------|--|
| <i>Lot 188</i> | : Sewa yang dikenakan ialah RM270 sebulan. |
| <i>Kegunaan Kedai</i> | : Kedai Kopi. |

- f** Pampasan yang dituntut adalah seperti berikut (lihat laporan pakar pegawai penilaian).

- | | | |
|----------|--|-----------------|
| g | (1) Perbelanjaan mengiklan bagi tempat yang baharu | - RM 1,500 |
| | (2) Kerja-kerja membaiki rumah kedai | - RM 677 |
| | (3) Kos memindah barang-barang dari bangunan lama kepada yang baru (atas harga RM150 satu lori) | - RM 150 |
| g | (4) Perbelanjaan Undang-undang dan Cukai Setem untuk mengadakan perjanjian baru bagi bangunan baru | - RM 1,300 |
| | (5) Perbelanjaan profession bagi kes ini | - RM 2,500 |
| h | (6) Kerugian keuntungan bersih selama 3 bulan | - RM 1,055 |
| | (7) Goodwill kerana kehilangan perniagaan (berdasarkan kepada pendapatan bersih selama 2 tahun) | - RM 8,442 |
| | (8) Tuntutan di bawah Akta Kawalan Sewa. Jumlah sewa selama RM270 x 48 bulan = | <u>RM12,960</u> |

- i** RM28,584

Pihak Pemungut Hasil Tanah telah memberi pampasan seperti berikut: RM5,664 bagi lot 188 dan RM13,291.20 bagi lot 189. Pihak Pemungut Hasil Tanah di dalam hujahnya di hadapan saya berkata pampasan tidak boleh diberi dan tidak berbangkit kerana pihak pemohon adalah penyewa bulanan (monthly tenant) yang terkeluar dari gulungan pihak yang boleh menuntut di bawah Akta Pengambilan Tanah. Dakwaan ini memang benar tetapi pihak penuntut bukan sebarang penyewa. Ia adalah dilindungi oleh undang-undang di bawah Akta Kawalan Sewa. Saya rasa penyewa bulanan yang dimaksudkan oleh Akta Pengambilan Tanah itu tidak meliputi penyewa-penyewa di bawah Akta Kawalan Sewa. Akta itu telah digubal untuk kepentingan penyewa-penyewa di bangunan lama yang didirikan sebelum 1948. Undang-undang ini telah digubal selepas Akta Pengambilan Tanah. Oleh sebab Akta Kawalan Sewa itu diadakan khas bagi mengawal penyewa-penyewa, maka jika percanggahan wujud di antara kedua-dua Akta itu, kerana tidak boleh ditafsirkan memberi makna kepada kedua-duanya, maka peruntukan di bawah undang-undang yang terakhir itulah yang harus dikuatkuasakan (lihat *Halsbury's Law of England* Cetakan 3 Jilid 36, Perenggan 612).

Pada hakikatnya, peruntukan di bawah Akta Kawalan Sewa itu (lihat s. 19) membekalkan bahawa jika pihak tuan rumah (landlord) menghendaki sesuatu bangunan yang disewanya itu diserahkan balik untuk pembangunan pemulihan (re-development) dilakukan, maka penyerahan itu tidak dapat dielakkan oleh pihak penyewa tetapi pampasan yang patut dan munasabah haruslah dibayar dan dasarnya ialah memberi sewaan selama 4 tahun, bagi bangunan yang telah digunakan untuk perniagaan. Peruntukan juga dibuat di bawah Akta itu bahawa pihak penyewa hendaklah berpindah dari bangunan yang didudukinya di dalam masa 6 bulan setelah diarahkan oleh pihak yang berkuasa. Pembayaran pampasan itu akan dilakukan cuma apabila pemindahan itu telah selesai dan berakhir. Hakikat dari peruntukan Akta ini ialah bahawa, segala sewaan yang dikenakan adalah samada hasil dari persetujuan antara kedua-dua pihak atau telah diputuskan oleh Jemaah yang mengendalikan perkara itu mengikut formula yang digariskan di dalam Akta tersebut. Oleh itu bagi maksud kes kita di sini, jika dalil-dalil menunjukkan bahawa pihak yang menyewa telah membuat bayaran-bayaran sewa yang telah diterima oleh pihak tuan rumah dengan tidak ada bantahan apa-apa, maka anggapan yang harus dibuat ialah bahawa sewaan itu telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak atau telah diputus dan diperintah membayarnya oleh pihak Jemaah yang dinyatakan. Hal ini dibangkitkan di sini kerana soal atas berapakah sewa yang telah dibayar adalah, seperti kita lihat, penting bagi menentukan pampasan yang harus dibayar. Pihak Pemungut Hasil Tanah berpendapat bahawa sewaan yang dikatakan oleh pihak pemohon telah dibayar olehnya (pihak pemohon) kepada tuan rumah itu belum melalui tapisan formula tersebut. Dan harga yang didapati oleh mereka ialah setelah proses itu dijalankan. Pendapat ini pada pandangan saya adalah tidak tepat, atas sebab yang telah saya katakan.

Lot 188

Cuba kita lihat oleh itu, butir-butir tuntutan oleh penyewa bagi lot ini. Pada dasarnya pihak Pemungut Hasil Tanah tidak menentang tuntutan (1) hingga (3) di atas cuma katanya hendaklah ada resit membuktikan perbelanjaan itu. Pada pendapat saya sungguhpun resit itu tidak ada, jumlah harga-harga yang dituntut itu adalah berpatutan dan munasabah. Saya rasa tuntutan (4) itu agak tinggi sedikit jumlahnya kerana tanpa dokumen perjanjian itu didedahkan, adalah dianggapkan bukan satu yang luar biasa. Saya berpendapat jumlah itu hendaklah dikurangkan kepada RM1,000 sahaja. Begitu juga dengan tuntutan (5). Saya rasa tuntutan sebanyak RM2,500 bagi bayaran profesyen itu agak tinggi, memandangkan bahawa tidak ada kerja-kerja yang benar-benar berbentuk penilaian dibuat, cuma mendedahkan kira-kira sahaja, yang boleh dibuat oleh mana-mana peguam sahaja pun. Lagi pula kerja-kerja bagi lot 188 dan 189 itu, oleh kerana pada dasarnya butir-butirnya itu sama, boleh dan seharusnya

- a** disatukan. Saya memutuskan oleh itu, jumlah ini dikurangkan kepada RM2,000 Tuntutan (6) sebanyak RM1,055 sebagai kehilangan keuntungan itu mengikut pengalaman saya adalah munasabah kerana ia jatuh atas jumlah RM350 sebulan. Orang jual nasi lemak di tepi Jalan Ampang pun boleh dapat RM300-RM400 sehari! Pihak Pemungut Hasil Tanah mempertikaikan kira-kira yang didedahkan dari mana keuntungan itu diperolehi. Tetapi, apakah pihak pemohon tidak dipanggil untuk disoal, pada hal kira-kira dibuat pada tahun 1986 lagi. Tuntutan bagi
- b** goodwill di perenggan 7 juga dipertikaikan oleh pihak Pemungut Hasil Tanah. Goodwill mengikut Aggrawalla ialah "keupayaan perniagaan itu boleh dikekalkan di paras keuntungan yang tertentu di tempat yang sama". Kadar nilai kerugian goodwill itu ialah kehilangan (diminution) keupayaan ini apabila perniagaan itu berpindah ke tempat yang lain. Saya rasa tuntutan ini adalah berpatutan kerana tidak dapat dinafikan bahawa tempat pemohon menjalankan perniagaannya amat menarik sekali kerana dikelilingi oleh Ibu Pejabat Telekom dan Bank-bank yang terkemuka. Keadaannya memang sentiasa sibuk dengan kesesakan orang ramai. Saya tidak syak lagi pemohon akan merasa kesukaran mendapatkan tempat yang sama keelokan perniagaannya di dalam bandar Kuala Lumpur seperti tempat yang telah diambil. Saya memutuskan oleh itu, tuntutan sebanyak RM8,422 itu dibenarkan berasaskan kepada kadar faedah RM350 sebulan selama 2 tahun.

d *Tuntutan di bawah Akta Kawalan Sewa 1966*

- Saya berpendapat tuntutan sebanyak RM12,960 adalah dibenarkan kerana ia adalah sejajar dengan apa yang dihasratkan oleh Akta itu sendiri, iaitu memberi pampasan yang sewajarnya kepada pihak penyewa apabila sesuatu bangunan itu hendak diambilbalik oleh tuan punya rumah untuk pembangunan. Kalau di sini pihak yang mengambil balik bangunan itu pihak Kerajaan sendiri, yang membuat peruntukan itu, maka hakikat ini tentulah lebih-lebih lagi.
- e** Jumlah tuntutan sebanyak RM12,960 itu adalah berdasarkan kepada formula di bawah s. 19 Akta itu semacam mana yang saya sebutkan di atas. Jumlah sewa sebanyak RM270 telah diberi kepada pihak tuan rumah dan diterimanya. Ini tidak dipertikaikan. Jumlah inilah yang harus dijadikan asas bagi menepati formula itu, bukan jumlah yang dinyatakan oleh Pegawai Penilai Pemungut Hasil Tanah di dalam laporannya. Jumlah tuntutan yang dibenarkan oleh itu ialah RM27,784 seperti berikut:

- | | | |
|----------|--|-------------------|
| f | (1) Perbelanjaan mengiklan bagi tempat yang baharu | - RM1,500 |
| | (2) Kerja-kerja membaiki rumah kedai | - RM 677 |
| | (3) Kos memindah barang-barang dari bangunan lama kepada yang baru (atas harga RM150 satu lori) | - RM 150 |
| g | (4) Perbelanjaan Undang-undang dan Cukai Setem untuk mengadakan perjanjian baru bagi bangunan baru | - RM 1,000 |
| | (5) Perbelanjaan profesyen bagi kes ini | - RM 2,000 |
| | (6) Kerugian keuntungan bersih selama 3 bulan | - RM 1,055 |
| h | (7) Goodwill kerana kehilangan perniagaan (berdasarkan kepada pendapatan bersih selama 2 tahun) | - RM 8,442 |
| | (8) Tuntutan di bawah Akta Kawalan Sewa. Jumlah sewa selama RM270 x 48 bulan | - <u>RM12,960</u> |
| | Jumlah | <u>RM27,784</u> |

i

Lot 189

Pihak pemohon memohon pampasan-pampasan yang berikut:

- | | | | |
|--|--------|-----------------|----------|
| (1) Perbelanjaan mengiklan bagi tempat yang baharu | - | RM 1,500 | |
| (2) Kerja-kerja membaiki rumah kedai | - | RM 4,612 | |
| (3) Kos memindah barang-barang dari bangunan lama kepada yang baru (atas harga RM150 satu lori) | - | RM 600 | b |
| (4) Perbelanjaan Undang-undang dan Cukai Setem untuk mengadakan perjanjian baru bagi bangunan baru | - | RM 1,300 | |
| (5) Perbelanjaan profesyen bagi kes ini | - | RM 2,500 | |
| (6) Kerugian keuntungan bersih selama 3 bulan | - | RM 880 | c |
| (7) Goodwill kerana kehilangan perniagaan (berdasarkan kepada pendapatan bersih selama 2 tahun) | - | RM 7,040 | |
| (8) Tuntutan di bawah Akta Kawalan Sewa. Jumlah sewa selama RM1,200 x 48 bulan | - | <u>RM57,600</u> | |
| | Jumlah | <u>RM75,232</u> | d |

Saya memutuskan jua bahawa faedah dikenakan atas kadar 8% dari tarikh ini hingga tuntutan itu dijelaskan serta dengan kos.

Also found at [1990] 1 CLJ 905

a

b

c

d

e

f

g

h

i